

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PRIMERA PARTE EL (LA) C. MIZARAHÍ DEL ROSARIO MOLINA OSUNA, EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDADOR", POR UNA SEGUNDA PARTE Y POR SU PROPIO DERECHO EL (LA) C. CAROLINA PLATA CASTRO, A QUIEN PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE, EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO" Y A SU VEZ, COMPARECE POR VOLUNTAD PROPIA EL (LA) C. ROBERTO FUENTES RODRIGUEZ, EN SU CARÁCTER DE FIADOR U OBLIGADO SOLIDARIO (S), A QUIEN PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL FIADOR", DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES" SUJETÁNDOSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

#### I.- Declara "EL ARRENDADOR":

- a) N1-ELIMINADO 1 ser una persona física, de nacionalidad N2-ELIMINADO 22 de edad, soltera, y con capacidad legal para suscribir el presente contrato, quien se identifica con credencial para votar INE N3-ELIMINADO con vencimiento en el año 2028
- b) Ser legítimo propietario del inmueble ubicado en N5-ELIMINADO 2 N4-ELIMINADO 2 N6-ELIMINADO 2 superficie total de 140 m2 (metros cuadrados) de terreno y 163.10 m2 (metros cuadrados) de Construcción, bien inmueble al que para los efectos del presente contrato se le conocerá como el "INMUEBLE", el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias en su totalidad: N7-ELIMINADO 70
- c) Que el "INMUEBLE" reúne condiciones de higiene y salubridad acordes con lo señalado en las Leyes aplicables.
- d) Que los recursos con los cuales se adquirió el "INMUEBLE" fueron de procedencia lícita. Así mismo, que el "INMUEBLE" ha sido utilizado de conformidad con los usos permitidos por la autoridad en materia.
- e) Que es su deseo, dar en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el INMUEBLE mencionado en el inciso b) de las presentes declaraciones, en los términos y condiciones que se pactarán en el clausulado del presente contrato.
- f) Que señala como domicilio para recibir todo tipo de notificaciones y documentos para efectos del presente contrato, el ubicado en Otranto #2937, en la Colonia Providencia, de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco.

#### II.- Declara "EL ARRENDATARIO":

- a) La C. N8-ELIMINADO 1 ser persona física, de nacionalidad N9-ELIMINADO 22, mayor de edad, casada, con capacidad legal para suscribir el presente contrato, identificándose con credencial para votar emitida por el Instituto Federal Electoral (IFE) número N10-ELIMINADO 15 con vencimiento en el año 2023.
- b) Que señala como domicilio el que es motivo del presente contrato, así como el de su fiador, domicilios señalados para recibir todo tipo de notificaciones con referencia al presente contrato.
- c) Que tiene formal interés de tomar en Arrendamiento, el INMUEBLE manifestado en el inciso b) de las declaraciones de "EL ARRENDADOR", para usarlo como **Casa Habitación**.
- d) Que tiene un empleo o ingreso formal lícito, por lo que cuenta con los ingresos suficientes para comprometerse en el pago de una pensión rentística, así como de los demás servicios que se originen, consume y contrate durante la vigencia del presente contrato.
- e) Que su actividad es contador público, misma que es lícita y con la cual no oculta o pretende ocultar, encubrir o impedir conocer el origen, localización, destino o propiedad de recursos ilícitos, derecho o bienes, o alentar alguna actividad ilícita.
- f) Que no forma parte ni tiene relación con ningún grupo del crimen organizado.
- g) Que el origen de la contraprestación a la que obliga el presente contrato no tiene origen ilícito.
- h) Que conoce la ubicación, distribución, medidas y linderos de la localidad que será arrendada, y que dichas localidades satisfacen sus requerimientos y necesidades.
- i) Que está conforme con el INMUEBLE, y las condiciones de higiene y salubridad que guarda el mismo, debido a que es una propiedad usada pero en perfectas condiciones de habitabilidad, de conservación y que está dispuesto a celebrar el presente contrato en los términos y condiciones que se pactarán en el clausulado del mismo.
- j) Que puede responsabilizarse por la integridad del INMUEBLE durante todo el tiempo que tenga la posesión del mismo.
- k) Que al celebrar el presente contrato no tiene más objeto que el que en el mismo se estipula, por lo que con la firma del mismo, no oculta o pretende ocultar, encubrir o impedir el origen, localización, destino o propiedad de dichos recursos, derechos o bienes, o alentar alguna actividad ilícita.

#### III.- Declara EL FIADOR:

- a) El N11-ELIMINADO 1 declara bajo protesta de decir verdad, en pleno uso y goce de sus facultades, ser mayor de edad, con nacionalidad N12-ELIMINADO con capacidad legal y económica suficiente para obligarse en los términos del presente contrato que se identifica con la credencial IFE número N13-ELIMINADO con vencimiento en el año 2021.
- b) Que cuenta con los recursos financieros necesarios para hacer frente a las obligaciones en su carácter de obligado solidario o fiador, los cuales asume en términos del presente contrato de conformidad al Artículo 2,401 y relativos del Código Civil para el Estado de Jalisco.

IV.- Declaran "EL ARRENDADOR", "LOS ARRENDATARIOS" y "EL FIADOR" (conjuntamente "LAS PARTES"):

- a) Que cuentan con capacidad legal para obligarse y que se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen; siendo su voluntad tener por celebrado el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** respecto del bien inmueble descrito en la Declaración I inciso b).
- b) Que al decidir celebrar el presente contrato, no existe dolo, mala fe, violencia física o moral, o algún otro factor o elemento que los orille a la firma del presente contrato, por lo que el consentimiento de las partes no se encuentra viciado.
- c) Ambos contratantes declaran que están conscientes del contenido y alcances del presente contrato, por lo que deciden sujetar el presente al tenor de las siguientes:

## CLÁUSULAS

### PRIMERA.- DEL OBJETO:

"EL ARRENDADOR" se obliga a dar en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el inmueble descrito en la Declaración I, inciso b), obligándose "EL ARRENDATARIO" a destinarlo única y exclusivamente como "**Casa Habitación**", quedándole estrictamente prohibido darle un uso diverso, salvo bajo autorización por escrito de "EL ARRENDADOR".

### SEGUNDA.- PLAZO:

La vigencia del presente **CONTRATO** será de 36 treinta y seis meses (tres años) forzosos para ambas partes, los cuales comenzarán a correr a partir del día **01 de Marzo de 2020** y concluyendo precisamente el día **28 de Febrero del 2023**. Vencido el plazo del arrendamiento, no se prorrogará de manera automática, sino mediante la celebración de un nuevo contrato por escrito.

"EL ARRENDADOR" y "EL ARRENDATARIO" convienen en que el plazo del arrendamiento a que se refiere el párrafo precedente, podrá prorrogarse por períodos adicionales de 12 (DOCE) meses cada uno mediante el consentimiento por escrito de **LAS PARTES**, siempre y cuando "EL ARRENDATARIO" haya tenido un excelente comportamiento de pago y de previo aviso por escrito al "ARRENDADOR" por lo menos 30 días antes del vencimiento del presente contrato, que es su deseo renovar.

### TERCERA. IMPORTE DE RENTA, FORMA DE PAGO.-

"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" los primeros dos años la cantidad neta de **\$89,232.00 (Ochenta y nueve mil doscientos treinta y dos pesos 00/100 M.N.) más IVA**, por concepto de renta anual, divididos en 12 (doce) mensualidades de **\$7,436.00 (Siete mil cuatrocientos treinta y seis pesos 00/100 M.N.) más IVA** con mantenimiento incluido en efectivo, mientras que el tercer año de arrendamiento la renta aumentará el equivalente al 4% (cuatro por ciento), por lo que, en este acto, "EL ARRENDATARIO" hace entrega a **EL ARRENDADOR**, de la cantidad correspondiente al primer mes de renta, sirviendo el presente documento, como el recibo más amplio que a derecho corresponda.

Este importe **debe** ser pagadero por mensualidades entre los **primeros 5 (Cinco) días naturales** contados al inicio del mes corriente correspondientes a cada mes entrante, en **efectivo**, en el domicilio N15 - ELIMINADO, 2 o en el que le indique "EL ARRENDADOR".

Si el pago fue mediante título de crédito o cheque, o transferencia bancaria éste será recibido salvo buen cobro y en el caso de que dicho documento careciera de fondos o fuera rechazado por la institución bancaria por motivos ajenos "**AL ARRENDADOR**", "**EL ARRENDATARIO**" pagará una cantidad equivalente al 20% respecto del monto del documento, por concepto de indemnización, independientemente de los intereses moratorios que se estipulan en la cláusula que antecede.

"EL ARRENDATARIO" se compromete a no retener las rentas por ninguna razón y renuncia a los derechos establecidos por el Artículo 2020 (dos mil veinte) del Código Civil del Estado de Jalisco, salvo cuando las partes por escrito convengan lo contrario.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" dejare de cumplir con el pago de la renta en la forma estipulada o incurra en mora en el pago de la renta en el tiempo pactado, sin perjuicio de las acciones legales a que "**EL ARRENDADOR**" pueda ejercer por esta razón, "**EL ARRENDATARIO**" deberá pagar intereses moratorios sobre saldos insolutos equivalentes a una tasa del 3.5% (tres punto cinc) por ciento mensual, durante todo el tiempo que dure la mora contado a partir del primer día en que debió haberse pagado la renta.

En caso de renovación de contrato, el precio del arrendamiento se incrementará anualmente de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) respecto de los 12 meses inmediatos anteriores, más el correspondiente mantenimiento.

"EL ARRENDATARIO" está obligado a pagar las mensualidades de renta completas, aun cuando ocupe el INMUEBLE durante un lapso menor.

### CUARTA.- DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA.

"EL ARRENDATARIO" entrega en este acto como garantía de las obligaciones que asume bajo el presente contrato la cantidad (DEPOSITO) equivalente a 1 mes de renta **\$7,436.00 (Siete Mil Cuatrocientos Treinta y**

seis pesos 00/100 M.N.) más IVA la cual le será devuelta sin intereses por "EL ARRENDADOR" a "EL ARRENDATARIO" dentro de los 30 (TREINTA) días naturales siguientes a la fecha de desocupación del INMUEBLE, siempre que no deba nada por concepto de renta y haya cumplido con todas las obligaciones asumidas bajo el mismo.

De dicho depósito se descontará cualquier cantidad que surgiera por concepto de algún servicio insolvente o incompleto que hubiera dejado "EL ARRENDATARIO" o algún deterioro o menoscabo que haya sufrido el INMUEBLE.

Dicho depósito no aplicará bajo ningún concepto para cubrir el pago de la renta de ninguna mensualidad.

#### QUINTA.- DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO Y LA CONVIVENCIA VECINAL

En caso de que el "INMUEBLE" arrendado, se encuentre en condominio o fraccionamiento privado, está sujeto al régimen de condominio y su reglamento donde "EL ARRENDATARIO" se obliga a cumplir y respetar el mismo y las normas de uso del INMUEBLE y áreas comunes. Además se compromete a dar cumplimiento con los puntos manifestados en la presente cláusula.

"EL ARRENDADOR" se obliga a pagar las cuotas completas acordadas por la junta de colonos.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a mantener el buen uso del nivel de sonido de sus aparatos como televisión, instrumentos musicales, estéreo, etc.

A no invadir las zonas de circulación de calle y banquetas.

Mantener el orden en el uso del INMUEBLE arrendado, y mantener las buenas costumbres según el reglamento de policía y buen gobierno.

La basura deberá ser colocada en los lugares expresamente designados para ello.

No colocar macetas u otros tipos de objetos en el borde del balcón o cornisa, que por el viento o accidentalmente pudiera caer y poner en riesgo la seguridad e integridad de algunos de los vecinos o vehículos de los mismos.

#### SEXTA.- DEL DESTINO Y USO DEL INMUEBLE

"EL ARRENDADOR" y "EL ARRENDATARIO" están de acuerdo en que el INMUEBLE solo podrá destinarse para CASA HABITACIÓN de "EL ARRENDATARIO", su pareja y los hijos de "EL ARRENDATARIO" y en su caso, del personal del servicio doméstico contratado por "EL ARRENDATARIO", y le queda estrictamente prohibido a "EL ARRENDATARIO" a Realizar un uso distinto del INMUEBLE.

En caso de que se le dé un uso distinto al pactado, será motivo suficiente para dar por terminado el presente contrato.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1995 fracciones III y IV y artículo 1999 del Código Civil vigente en el Estado DE Jalisco, las partes acuerdan que el ARRENDADOR no tendrá acceso al inmueble rentado, salvo por causas de reparaciones urgentes indispensables notificadas ante Notario Público por EL ARRENDATARIO, y para tal efecto EL ARRENDADOR no está ni estará en posibilidades de inspeccionar y/o supervisar los actos o actividades que se lleven en el interior o dentro del ámbito del inmueble.

Igualmente manifiesta EL ARRENDATARIO que el inmueble, los accesorios y los bienes muebles propiedad de EL ARRENDADOR o incorporados al inmueble no serán utilizados para ocultar o mezclar bienes o productos de algún delito por el mismo o por terceros, que EL ARRENDATARIO será el único responsable ante cualquier tipo de autoridad de los actos o actividades que se lleven a cabo en el interior o en el ámbito del inmueble y por lo tanto se obliga a sacar en paz y a salvo a EL ARRENDADOR y en su caso restituir a este, por todas las consecuencias que el incumplimiento de esta cláusula pudiera causarle"

"EL ARRENDATARIO" será responsable del buen uso del INMUEBLE que le dé él mismo, su familia, personal doméstico e invitados.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a dar aviso oportuno a EL ARRENDADOR de cualquier novedad dañosa que pueda perjudicar EL INMUEBLE o artículos señalados en el inventario y será responsabilidad de "EL ARRENDATARIO" los daños y perjuicios que se ocasionen por la falta de aviso oportuno.

#### SÉPTIMA.- PENALIZACIONES.

Conviene expresamente las partes, que en caso de que al término del presente contrato, no fuere suscrito otro, y continúen "EL ARRENDATARIO" en posesión de EL INMUEBLE arrendado, materia del presente contrato, pagará "AL ARRENDADOR" además del pago de la renta mensual pactada en la cláusula tercera de este contrato en su párrafo primero, el 5% MÁS de dicha renta mensual hasta su total desocupación, por lo cual si continúa en posesión "EL ARRENDATARIO" del INMUEBLE arrendado se entenderá que es en contra de la voluntad "EL ARRENDADOR".

En caso de desocupación anticipada por parte de "EL ARRENDATARIO", éste deberá avisar por escrito al "ARRENDADOR" con 60 días de anticipación, y en este caso "EL ARRENDATARIO" pagará una penalización equivalente al 90% de la renta que debió pagarse; así mismo se compromete a permitir la entrada de personas interesadas en el INMUEBLE por parte "EL ARRENDADOR".

#### OCTAVA.- DEL DERECHO DEL TANTO.

"EL ARRENDATARIO" renuncia al derecho de preferencia del tanto para el caso que "EL ARRENDADOR" vaya a enajenar EL INMUEBLE sujeto al procedimiento señalado en las disposiciones aplicables contenidas en el Código Civil del Estado de Jalisco.

En caso de enajenación o evicción de El INMUEBLE materia de este contrato, "EL ARRENDADOR" está obligado a dar aviso a "EL ARRENDATARIO" y respetar el contrato de arrendamiento en todas y cada una de sus partes, salvaguardando los intereses y legítimos derechos "EL ARRENDATARIO".

#### **NOVENA.- PROHIBICION DE SUBARRENDAMIENTO.**

"EL ARRENDATARIO" está de acuerdo en que los derechos derivados para este, del presente contrato excepto por lo que se refiere a las disposiciones aplicables del Código Civil, no podrán cederse o transmitirse sin el consentimiento previo y por escrito "EL ARRENDADOR", por lo que queda prohibido subarrendar el INMUEBLE.

Esta cláusula de prohibición de subarrendamiento contempla también la prohibición de préstamo o uso gratuito del INMUEBLE o algún área del mismo a persona o empresa diferente a "EL ARRENDATARIO".

#### **DÉCIMA.- DE LAS MODIFICACIONES AL INMUEBLE.**

"EL ARRENDATARIO" no podrá modificar el INMUEBLE de ninguna manera, sin el consentimiento previo y por escrito "EL ARRENDADOR", obligándose a devolverlo a "EL ARRENDADOR" en el estado en que lo haya recibido exceptuando el uso y desgaste natural del mismo según los términos de las disposiciones aplicables al Código Civil del Estado de Jalisco. En caso de incumplimiento de lo anterior, "EL ARRENDATARIO" pagará al "ARRENDADOR" como pena convencional, en caso de daños y perjuicios, el monto que se requiera para devolver las cosas al estado que guardaban, más otro tanto.

"EL ARRENDATARIO" no podrá hacer variación alguna al inmueble arrendado ni aun con el carácter de mejora, sin el previo permiso y por escrito "EL ARRENDADOR" y todas las que hiciere ya sean útiles, necesarias o de ornato, podrán retirarlas siempre que:

- a) Su propia naturaleza lo permita
- b) No se encuentren inmovilizadas al inmueble arrendado
- c) No sean adicionales a la construcción existente y
- d) No afecten la funcionalidad y buen aspecto del inmueble

Todas las mejoras que realice "EL ARRENDATARIO", necesarias o de ornato, quedarán en beneficio del INMUEBLE, sin derecho para "EL ARRENDATARIO" y por ningún motivo se podrán retirar. Además, "EL ARRENDATARIO" no tendrá derecho alguno para cobrar traspaso o indemnización alguna. Asimismo, "EL ARRENDATARIO" renuncia al derecho consignado en el artículo 2026 del Código Civil para el estado de Jalisco.

#### **DECIMA PRIMERA.- FIADOR.-**

EL FIADOR de "EL ARRENDATARIO", quién también participa en la celebración de este contrato, se obliga a favor de "EL ARRENDADOR" como fiador de "EL ARRENDATARIO", por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones estipuladas en el o derivados del mismo, renunciando a los beneficios de orden, excursión y división a los que refieren los artículos 2425, 2426, 2433, 2434 y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Estado de Jalisco. Además, las obligaciones de EL FIADOR durarán mientras duren las de "EL ARRENDATARIO", y mientras ésta continúe en posesión de El INMUEBLE en materia del presente contrato.

EL FIADOR manifiesta bajo protesta de decir verdad ser propietario de bienes inmuebles suficientes para garantizar su obligación como fiador.

#### **DÉCIMA SEGUNDA.- DERECHO PREFERENCIA.**

"EL ARRENDATARIO" renuncia al derecho de preferencia referido en los artículos 2025 dos mil veinticinco y 2026 dos mil veintiséis del Código Civil del Estado de Jalisco, en el caso de que "EL ARRENDADOR" desee transferir o ceder cualesquier derecho que tenga sobre la Propiedad del INMUEBLE.

El presente contrato jamás podrá operar la tácita reconducción o trunca por tiempo indefinido.

#### **DÉCIMA TERCERA.- SUSTANCIAS PELIGROSAS**

"EL ARRENDATARIO" entiende y se obliga a no tener sustancias peligrosas corrosivas o inflamables en el INMUEBLE, en caso contrario "EL ARRENDATARIO" será responsable ante "EL ARRENDADOR" de los daños y perjuicios que cause con motivo de su incumplimiento, cualquier falta de observancia de lo anterior, se considerará como causa grave de incumplimiento del presente contrato, la cual dará a "EL ARRENDADOR" el derecho de rescindirlo de inmediato.

Queda totalmente prohibido ingresar de cualquier manera al INMUEBLE cualquier persona, sustancia, producto o material prohibido por la ley.

Las partes de conformidad con lo manifestado en el capítulo de declaraciones, ratifican que el presente contrato de arrendamiento es celebrado de buena fe, concediendo por tanto "EL ARRENDADOR", el uso y goce del bien inmueble objeto del arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el cual deberá destinarlo a un uso pacífico, tranquilo y conforme a las buenas costumbres, por lo que bajo ese orden de ideas, "EL ARRENDATARIO" libera a "EL ARRENDADOR" y cualquier otra persona que tenga derechos sobre el inmueble, de toda responsabilidad en la que pudiera verse involucrado, derivado de la comisión de delitos consumados dentro o fuera del inmueble referido (hechos típicos y antijurídico) relacionados o equiparados con la delincuencia organizada, de los cuales se mencionan entre otros de manera enunciativa mas no limitativa los siguientes: narcotráfico, secuestro, robo de vehículo y trata de personas, comprometiéndose asimismo a sacar en paz y a salvo tanto a "EL ARRENDADOR" como al inmueble objeto del arrendamiento, siendo "EL

**ARRENDATARIO** el único responsable, de cualquier situación ilícita que se pudiera dar, por culpa propia, de su familia, dependientes, empleados, visitantes o clientes.

#### DECIMA CUARTA.- DE LOS SERVICIOS.

**"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar puntualmente y por cantidad suficiente los derechos por servicios de agua, electricidad, teléfono, gas, cable, internet y otros que contrate por su cuenta.

#### DECIMA QUINTA.- DAÑOS A BIENES DE **"EL ARRENDATARIO"** O PERSONAS.

**"EL ARRENDATARIO"** entiende que **"EL ARRENDADOR"** no será responsable de los daños que sufran las propiedades de **"EL ARRENDATARIO"** localizadas en el INMUEBLE, enunciativa y no limitativamente, muebles, aparatos eléctricos y automóvil, cualquiera que sea la causa, robo, inundación fallas eléctricas, descargas eléctricas, variaciones de alto o bajo voltaje, etc.

**"EL ARRENDATARIO"** entiende que **"EL ARRENDADOR"** no será responsable de cualquier daño, situación o accidente que hubiera hacia las personas en el INMUEBLE arrendado, ya sea por razones de cualquier tipo, incluso propias de la construcción, vidrios, accesorios, instalaciones, casos fortuitos o propios de la naturaleza. Todo lo anterior de forma enunciativa más no limitativa

#### DECIMA SEXTA.- DEL FIADOR.

Para tal efecto comparece y constituyéndose como **"FIADOR"** la persona cuyos generales están descritos en el inciso a) de las declaraciones del mismo (III) del presente contrato, y comparece para garantizar el cabal cumplimiento de las obligaciones contraídas en el mismo. El **"FIADOR"** se obliga solidariamente con las obligaciones de **"EL ARRENDATARIO"** en todos y cada uno de sus términos a favor de **"EL ARRENDADOR"**.

Así mismo el **"FIADOR"** se obliga solidariamente con las obligaciones de **"EL ARRENDATARIO"** a favor de **"EL ARRENDADOR"** aun cuando el contrato de arrendamiento se encontrase vencido, por lo cual sus obligaciones legales y económicas contraídas en el presente contrato seguirán vigentes hasta en tanto **"EL ARRENDADOR"** se dé por satisfecho de los pagos y prestaciones aquí contraídos por su fiado o se firme un nuevo contrato de arrendamiento con un nuevo fiador.

El **"FIADOR"** manifiesta que tiene su domicilio en lo mencionado por el inciso a) de la declaración III del presente contrato.

En caso de renovación, la celebración del nuevo contrato de arrendamiento tendrá un costo de **\$1,000.00 (un mil pesos 00/100 M.N.) más IVA**, por gastos administrativos, **más el costo del contrato de justicia alternativa a esa fecha**, esto para garantizar que el inmueble en garantía puede seguir teniendo las facultades de fianza o aval y no se presenten gravámenes en el inmueble que puedan afectar su propósito en el presente contrato de arrendamiento.

**"EL ARRENDATARIO"** renuncia al procedimiento de desahucio y se obliga a entregar en forma pacífica el INMUEBLE, y en caso de oposición se obliga a cubrir los gastos que se generen con motivo de la tramitación judicial necesaria para la desocupación del INMUEBLE arrendado.

#### DECIMA SÉPTIMA.- CAUSALES DE RESCISIÓN O VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO.

Serán causales de rescisión o vencimiento anticipado del plazo del presente contrato, además de las que prevén los artículos 1464 (mil cuatrocientos sesenta y cuatro), 2144 (dos mil ciento cuarenta y cuatro), y 2145 (dos mil ciento cuarenta y cinco) del Código Civil del Estado de Jalisco, así como el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato que nos trata y también por lo siguiente:

- A).- El retraso por 30 (treinta) días en el pago de la renta mensual.
- B).- Por dedicar el inmueble total o parcialmente a fin diverso al establecido en la cláusula primera del presente contrato, supuesto el cual adicional a la rescisión del presente contrato, generaran la obligación a cargo de **"EL ARRENDATARIO"** de pagar la totalidad de las mensualidades de renta restantes conforme a la vigencia del mismo.
- C).- Los traspasos o cesiones estipuladas en contravención a lo dispuesto en la cláusula sexta de este contrato, así mismo subarrendar el bien inmueble.
- D).- Por decretos que efectúen a la propiedad raíz y aún por decretos de renta congelada.
- E).- El deterioro excesivo del inmueble y la falta de mantenimiento por parte de **"EL ARRENDATARIO"**, respecto de las áreas que ocupa, para que dicho inmueble se mantenga en las mismas perfectas condiciones en que fue recibido.
- F).- La queja formal y por escrito de cuando menos 5 vecinos, incluyendo la administración del fraccionamiento, que manifiesten a **"EL ARRENDADOR"**, el mal comportamiento de **"EL ARRENDATARIO"**, sus familiares, amigos, personal contratado, visitas entre otros.

#### DÉCIMA OCTAVA.- DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE

Al término del presente CONTRATO, "EL ARRENDATARIO" deberá desocupar el INMUEBLE, de lo contrario, "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" por concepto de renta, la cantidad que resulte de multiplicar la renta mensual vigente al término del contrato por 1.8 (uno punto ocho), hasta que el mismo fuese desocupado y entregado judicial o extrajudicialmente. En cuyo caso de ninguna manera podrá tenerse por indeterminado el contrato objeto del presente, toda vez que el plazo no podrá ser prorrogado si no mediante la celebración de un nuevo contrato.

Dicho pago será independiente de y en adición a cualquier obligación adicional y/o multa de "EL ARRENDATARIO" establecida en el presente Contrato o por la ley, y por lo tanto en dicho caso "EL ARRENDADOR" se reserva el derecho de iniciar cualesquier acción legal en contra de "EL ARRENDATARIO" por cualquier incumplimiento del presente Contrato, así como por cualquier daño que dicho incumplimiento cause a "EL ARRENDADOR".

#### **DÉCIMA NOVENA.- DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE**

"EL ARRENDATARIO" deberá entregar el INMUEBLE exactamente el día que termina el plazo de vigencia de este contrato, y que ha quedado claramente establecida al inicio de este instrumento, en perfecto estado de uso y conservación tal cual lo recibió y con las mejoras que haya hecho quedando en beneficio del mismo.

Así mismo a la entrega de posesión del INMUEBLE deberá entregar "EL ARRENDATARIO" al "ARRENDADOR" los recibos pagados y finiquitos correspondientes de: LUZ, AGUA, GAS, TELEFONO, INTERNET, CABLE y cualquier otro que haya contratado durante la vigencia del contrato.

"EL ARRENDATARIO" deberá entregar la posesión del INMUEBLE materia de este contrato en perfectas condiciones tal como lo recibió, detallado, pintado, limpio y en el estado funcional en que se encuentra a su entera satisfacción y en perfectas condiciones de uso, tanto en sus instalaciones eléctricas como hidráulicas y sanitarias, vidrios, puertas, chapas, pisos en general de todas sus instalaciones y adaptaciones con que cuentan para su adecuado funcionamiento para los fines en las que fue diseñado.

"EL ARRENDATARIO" autoriza plenamente al "FIADOR" a entregar la posesión del inmueble al "ARRENDADOR", en caso de que "EL ARRENDATARIO" por cualquier motivo no estuviese disponible para tal efecto; en cualquier momento y bastando con un escrito simple de acuse de recibo y entrega para tal fin.

#### **VIGESIMA.- DEL INVENTARIO.**

Las instalaciones eléctricas, hidráulicas y de gas en el INMUEBLE son parte del mismo, y por lo tanto propiedad de "EL ARRENDADOR", cualquier agregado que no pueda ser retirado sin perjuicio del INMUEBLE, quedará a beneficio del mismo.

#### **VIGESIMA PRIMERA.- MISCELÁNEOS.**

En el caso de que por motivo de incumplimiento de la cláusula novena o cualquier otra causa imputable a "EL ARRENDATARIO", la autoridad cualquiera que ésta fuese llegase a inmovilizar, limitar, clausurar, expropiar o extinguir el dominio de alguna manera del INMUEBLE, "EL ARRENDATARIO" y el "FIADOR" se obligan de la manera más amplia y legal a indemnizar al "ARRENDADOR" recuperando el valor monetario a precio vigente comercial del INMUEBLE materia de este instrumento.

Si por causas imputables a "EL ARRENDATARIO" su actividad, visitas, familiares o invitados, hubiera alguna situación legal que diera lugar a afectar de alguna manera a "EL ARRENDADOR" (sus derechos sobre el INMUEBLE, las rentas, su tranquilidad personal o su situación jurídica), "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar los gastos, viáticos, costas, honorarios, consultas legales, etc. a favor de "EL ARRENDADOR" de manera completa y suficiente para enfrentar cualquier situación que sea para salvaguardar sus intereses "EL ARRENDADOR".

"EL ARRENDATARIO" manifiesta que en caso de incumplimiento parcial o total de las cláusulas y términos del presente contrato dará motivo a procedimientos y trámites judiciales y podrá ser emplazado en el mismo domicilio del INMUEBLE arrendado y en caso de no estar ahí podrá ser emplazado de manera amplia y legal en el domicilio del "FIADOR" establecido claramente en la declaración III inciso D de este instrumento, e incluso en cualquier otro domicilio que fuese localizado.

"EL ARRENDATARIO" faculta a "EL ARRENDADOR" a calificar su conservación del inmueble, puntualidad de pago de la renta en las bases de datos especializadas como buró arrendador y las sociedades de información crediticia o análoga que estime convenientes.

#### **VIGESIMA SEGUNDA.- COMPOSTURAS.-**

Correrán a cargo de "EL ARRENDATARIO" todas las composturas o arreglos de vidrios, puertas, cocina, chapas, closets, instalaciones eléctricas, teléfono y el no realizar dichos arreglos, composturas o adquisiciones será causa de rescisión de este contrato, pues el inmueble se encuentra completo, con todos estos aditamentos y en el buen estado en el que se encuentra.

**RENUNCIA A LOS DERECHOS DE PREFERENCIA Y PRORROGA.-** "EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente a los derechos de preferencia y de prórroga de los que se habla en los artículos 2025 (dos mil veinticinco) y 2027 (dos mil veintisiete), del Código Civil del Estado de Jalisco, para el caso de que "EL ARRENDADOR" desee arrendar el inmueble a un tercero, de igual manera "EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente al derecho de prórroga que se establece en el artículo 2051 (dos mil cincuenta y uno), del Código Civil del Estado de Jalisco.

**VIGESIMA TERCERA.- EXTINCIÓN DE DOMINIO.**

"EL ARRENDATARIO" se obliga a impedir el ingreso y/o almacenamiento dentro de "EL INMUEBLE" y sus instalaciones, de armas de fuego, pólvora, explosivos, droga de cualquier naturaleza, instrumentos para procesarlas y/o cualquier otro de naturaleza análoga que sirva o haya servido para cometer algún ilícito, cabe señalar que el "EL ARRENDATARIO" manifiesta bajo protesta de decir verdad que su fuente de recursos es lícita de acuerdo a lo especificado en la Ley Federal para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita, por lo que en caso de incumplimiento será el responsable del manejo que se le dé a "EL INMUEBLE" y si se llegare a cometer algún delito dentro del mismo y/o se viera involucrado "EL INMUEBLE", deberá responder ante las autoridades competentes de fuero común o federal por lo que en caso de una falta señalada en la presente cláusula, responderá los obligados por daños y perjuicios, que serán por el valor de la propiedad materia del arrendamiento, mismo que se cuantificará mediante peritaje al momento de requerido judicialmente.

Para la interpretación de la presente cláusula desde este momento se deslindan a "EL INMUEBLE" y a "EL ARRENDADOR", quien no guarda relación alguna con "EL ARRENDATARIO" y sus ocupantes, más que la generada por este contrato, y a su vez, manifiestan ambas partes que con anterioridad al presente contrato, no se conocían o tenían relación alguna ya sea de forma directa, ni por medio de algún familiar, conocido o amigo.

**VIGÉSIMA CUARTA.- LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSO DE PROCEDENCIA ILÍCITA**

Que EL ARRENDATARIO está enterado, de las obligación que tienen de proporcionar a EL ARRENDADOR la información y documentación necesaria para el cumplimiento de las obligaciones que la Ley Federal para la Prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita establece, según lo dispone en su artículo 21. Así mismo referente al contenido de la fracción III del artículo tercero de la ley de la materia respecto al concepto de beneficiario controlador y los de presunción de su existencia, al respecto LAS PARTES contratantes manifiestan BAJO PROTESTA de conducirse con verdad y bajo su más estricta responsabilidad, que en el presente instrumento jurídico actúan en nombre propio por ser ellos quienes se benefician de los actos que se contienen y quienes ejercen los derechos de su uso, goce y disfrute, aprovechamiento o disposición de objeto del instrumento y por tanto no existe dueño beneficiario.

**VIGESIMA QUINTA.- JURISDICCIÓN.**

**CLAUSULA COMPROMISORIA** Las partes, se someten expresamente, a los métodos alternos respecto de la atención de la totalidad del conflicto, en el caso de que llegase a incumplir con alguna o todas las declaraciones y cláusulas pactadas en el convenio de métodos alternos que en este acto se firma, es decir se lleva la solución del conflicto mediante el uso de los métodos Alternos que se servirá proporcionarle el Prestador de Servicios que firma el presente convenio a celebrar en este momento, para lo cual acudirán al centro privado Correduría Pública número 63 y así también para el caso de ejecución forzosa por la vía de apremio a la competencia de los tribunales de la zona metropolitana integrada por Zapopan en el Estado de Jalisco, renunciando al fuero que en razón de su domicilio presente o futuro pudiere corresponderles de conformidad con lo que establece el artículo 10 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, renunciando a cualquier otro fuero que pudiese corresponderles sea de carácter jurisdiccional o Tribunales Civiles o administrativos que les correspondieren.

LAS PARTES acuerdan someter el presente contrato a la legislación en materia civil en el Estado de Jalisco, así como a los tribunales establecidos en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando a cualquier otro fuero.

DECLARAN LAS PARTES QUE FIRMAN LIBREMENTE ESTE CONTRATO ESTANDO ENTERADAS DE SU ALCANCE Y FUERZA LEGAL. MANIFIESTAN QUE NO EXISTE DOLO, LESION, ERROR, OBSCURIDAD ALGUNA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, NI ENRIQUECIMIENTO ILEGÍTIMO DE NINGUNA DE LAS PARTES, POR LO QUE RENUNCIAN A CUALQUIER ACCIÓN DE NULIDAD DERIVADA POR CUALQUIER DE ESTOS CONCEPTOS Y EL PLAZO PARA EJERCERLAS Y LO FIRMAN POR TRIPLICADO EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO, A 28 DE FEBRERO DE 2020.

N16-ELIMINADO 6

EL ARRENDADOR

N17-ELIMINADO 6

EL ARRENDATARIO

N18-ELIMINADO 6

FIADOR O OBLIGADO SOLIDARIO



# IJA

INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO

GOBIERNO DE JALISCO  
PODER JUDICIAL

## SANCIÓN DE CONVENIO

Expediente IJA: VAL/2986/2020  
Expediente Centro: 48/2020

GUADALAJARA, JALISCO A 27 VEINTISIETE DE ABRIL DEL AÑO 2020 DOS MIL VEINTE.

VISTO el convenio celebrado el día 3 tres de marzo del año 2020 dos mil veinte, por N19-ELIMINADO 1

N20-ELIMINADO 1 suscrito ante el Prestador del Servicio ERWIN ALEJANDRO ESCAMILLA OCAÑA con número de certificación 743, adscrito al centro acreditado con número 105, denominado CORREDURIA PÚBLICA NO. 63, mismo acuerdo que se formó con motivo de la determinación voluntaria de las partes para someterse a los métodos alternativos de solución conflictos previstos en la Ley de Justicia Alternativa del Estado, se procede a analizar dicho convenio, se advierte que mediante Decreto 27774/LXII/2019, el H. Congreso del Estado de Jalisco, expidió la Ley de Ingresos del Estado de Jalisco para el ejercicio Fiscal 2020 y sus anexos, del cual se desprende que para la presente anualidad no contempla impuesto alguno a pagar para tales efectos y que de conformidad al acuerdo de validación emitido en actuaciones del expediente de referencia por el Director de Métodos Alternativos de Solución de Conflictos y Validación, dicho convenio cumple con los requisitos previstos en los numerales 2, 63, 67 y 69 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado, así como los de los artículos 18, 20, 21, 22, 23 y 27 del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación del Estado, en virtud de que el objeto del convenio final celebrado entre las partes, es el de prevenir una controversia futura respecto del posible incumplimiento del contrato celebrado con anterioridad por las partes y de igual manera se observa que ese acuerdo de voluntades no contiene cláusulas contrarias a la moral o a las buenas costumbres, por lo que no se lesionan intereses de terceros, quienes tendrán a salvo sus derechos para hacerlos valer en la vía que corresponda.

En consecuencia y de conformidad a lo dispuesto en los artículos 28 fracción XIV, 62 y 72 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado, 35 fracción XIV y 50 fracción IV del Reglamento Interno del Instituto de Justicia Alternativa del Estado y 28 del Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación del Estado, **se ratifica y sanciona el convenio en cita y se eleva a la categoría de sentencia ejecutoriada**, ordenándose su registro en los archivos de este Instituto e igualmente la notificación de ello al Prestador del Servicio y a las partes, para que se presenten al Instituto a recibir copia de la resolución de sanción de su convenio.

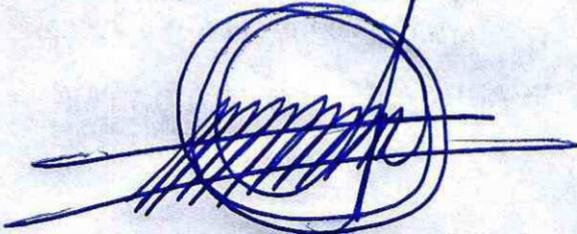
Así lo acordó el Director General del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, Doctor **GUILLERMO RAUL ZEPEDA LECUONA**, ante la fe del Secretario Técnico, Doctor **HECTOR ANTONIO EMILIANO MAGALLANES RAMIREZ**

NOTIFIQUESE

JOFC/RGHD/TBM



INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA  
DEL ESTADO DE JALISCO  
REGISTRADO BAJO EL NÚMERO 22861,  
TOMO LXVII DE CONVENIOS ELEVADOS A LA  
CATEGORIA DE SENTENCIA EJECUTORIADA  
GUADALAJARA, JALISCO A 29  
DE MAYO DEL AÑO 2020



DOCTOR HÉCTOR ANTONIO EMILIANO  
MAGALLANES RAMÍREZ  
Secretario Técnico del Instituto de Justicia  
Alternativa del Estado de Jalisco.

## FUNDAMENTO LEGAL

- 1.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 2.- ELIMINADA la Nacionalidad, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 3.- ELIMINADA la Clave de elector, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 4.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 5.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 6.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 7.- ELIMINADOS los bienes inmuebles, 1 párrafo de 4 renglones por ser un dato patrimonial de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción VI de los LGPPICR.
- 8.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 9.- ELIMINADA la Nacionalidad, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 10.- ELIMINADO el número de OCR (reconocimiento óptico de caracteres), 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 11.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 12.- ELIMINADA la Nacionalidad, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 13.- ELIMINADO el número de OCR (reconocimiento óptico de caracteres), 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.
- 14.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1

## FUNDAMENTO LEGAL

fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

15.- ELIMINADO el domicilio, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

16.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

17.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

18.- ELIMINADA la firma, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

19.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

20.- ELIMINADO el nombre completo, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 21.1 fracción I y 3.2 fracción II inciso "a" de la LTAIPEJM, 3.1 fracción IX y X de la LPDPPSOEJM, y Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

\* "LTAIPEJM: Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

LPDPPSOEJM: Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados en el Estado de Jalisco y sus Municipios.

LGPPICR: Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los sujetos obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios."